地政處訂定**臺北市政府辦理區段徵收土地標售、標租及設定地上權辦法**草案及法規會修正條文對照表			
法規會第一組修正條文	地政處訂定條文	地政處訂定說明	法規第一組修正說明
名稱：臺北市政府辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法	名稱：臺北市政府辦理區段徵收土地標售、標租及設定地上權辦法		法規名稱不使用標點符號，爰以修正。
第一條　臺北市政府（以下簡稱本府）為辦理臺北市區段徵收土地標售、標租及設定地上權，特依土地徵收條例（以下簡稱本條例）第四十四條第六項規定訂定本辦法。	第一條　臺北市政府（以下簡稱本府）為辦理臺北市區段徵收土地標售、標租及設定地上權，特依土地徵收條例（以下簡稱本條例）第四十四條第六項規定訂定本辦法。	明定本辦法之法源依據。	
第二條　本辦法所稱區段徵收土地，指本條例第四十四條第一項第五款規定得予標售、標租或設定地上權之可供建築土地。	第二條　本辦法所稱區段徵收土地，係指本條例第四十四條第一項第五款規定得予標售、標租或設定地上權之可供建築土地。	明定區段徵收土地之處分方式。	文字修正。

第三條　本市區段徵收土地採行標售、標租或設定地上權方式之選擇，應依程序報由本府核定。	第三條　本市區段徵收土地採行標售、標租或設定地上權方式之選擇，應依程序報由本府核定。	明定本市區段徵收土地採行標售、標租或設定地上權之決定程序。	
第四條　辦理本市區段徵收土地之標售、標租或設定地上權時，應以公開招標方式為之。 **公開招標公告得**依標售、標租或設定地上權方式之不同，載明**下列**所需之事項： 一　依據。 二　土地坐落、面積。 三　土地使用分區及其使用管制。 四　土地開發建設期限。 五　租賃或設定地上權期限。	第四條　辦理本市區段徵收土地之標售、標租或設定地上權時，應以公開招標方式為之。其公告期間不得少於十四日，就下列事項依標售、標租或設定地上權方式之不同載明所需之事項： 一　依據。 二　土地坐落、面積。 三　土地使用分區及其使用管制。 四　土地開發建設期限。 五　租賃或設定地上	一、明定招標方式、應公告事項及公告期間。 二、招標方式、應公告事項係參照內政部91年1月25日發布之「中央機關辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第3條規定訂定。 三、公告期間係參照本府財政局標售市有非公用土地及本市土地重劃大隊標售抵費地案例訂定。 四、明定本市區段徵收土地標售、標租或設定地上權公告事項張貼處所，俾使招標資訊廣為週知，提高土地標脫率	文字修正。

六　投標資格。 七　受理投標期間。 八　標售、標租或地上權權利金底價。 九　押標金金額。 十　領取投標須知、標單時間及地點。 十一　投標應備書件。 十二　開標時間及場所。 十三　價款、租金、租賃擔保金、地上權權利金、地租之繳交期限及方式。 十四　土地點交方式及期限。 十五　其他必要事項。 **前項公告期間不得少於十四日，**除於本府及土地所在地之區公所公告欄或土地所在地之	權期限。 六　投標資格。 七　受理投標期間。 八　標售、標租或地上權權利金底價。 九　押標金金額。 十　領取投標須知、標單時間及地點。 十一　投標應備書件。 十二　開標時間及場所。 十三　價款、租金、租賃擔保金、地上權權利金、地租之繳交期限及方式。 十四　土地點交方式及期限。 十五　其他必要事項。 前項公告事項，除於本府及土地所在地之區公所公告欄或土地所	。	

公共場所公告外，並應於本府地政處網站公告或刊登新聞紙。	在地之公共場所公告外，並應於本府地政處網站公告或刊登新聞紙。		
第五條　標售、標租或設定地上權之押標金，**其金額**依下列規定估定之： 一　標售押標金不得低於標售底價百分之十。 二　標租押標金不得低於年租金底價百分之二十五。 三　設定地上權押標金不得低於地上權權利金底價百分之十五。	第五條　標售、標租或設定地上權之押標金，依下列規定估定之： 一　標售押標金不得低於標售底價百分之十。 二　標租押標金不得低於年租金底價百分之二十五。 三　設定地上權押標金不得低於地上權權利金底價百分之十五。	一、明定標售、標租或設定地上權之押標金計算標準。 二、標售押標金係參照內政部91年1月25日發布之「中央機關辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第4條規定訂定。 三、標租押標金係參照本府財政局標租市有非公用土地作臨時平面停車場案例訂定。 四、設定地上權押標金係參照內政部91年1月25日發布之「中央機關辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第4條規定訂定。	文字修正。

第六條　標售、標租或設定地上權之底價，**其金額**依下列規定估定之： 一　標售底價依本條例第四十四條第四項規定估定之。 二　標租底價以年租金為準，依契約之規定訂定之。 三　設定地上權權利金之底價，不得低於第一款所估定底價百分之三十。	第六條　標售、標租或設定地上權之底價，依下列規定估定之： 一　標售底價依本條例第四十四條第四項規定估定之。 二　標租底價以年租金為準，依契約之規定訂定之。 三　設定地上權權利金之底價，不得低於第一款所估定底價百分之三十。	一、明定標售、標租或設定地上權之底價計算標準。 二、標售底價係參照內政部 91 年 1 月 25 日發布之「中央機關辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第 5 條規定訂定。 三、標租底價應視區段徵收土地個別情形並考量市場競爭性，爰明定於辦理招標時，以契約訂定之。 四、設定地上權權利金之底價係參照內政部 91 年 1 月 25 日發布之「中央機關辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第 5 條規定訂定。	文字修正。
第七條　租賃擔保金**之**金額為每年調整後之年租金之百分之二十五。	第七條　租賃擔保金金額為每年調整後之年租金之百分之二十五。	本府財政局辦理標租市有非公用土地作臨時平面停車場使用之租賃擔保金為年租金之 25%，	文字修正。

		為統一本府辦理標租之租賃擔保金計收標準，爰參照財政局標準訂定。	
第八條　開標時，以投標價金最高價者為得標人。最高價有二標以上時，以公開抽籤方式決定之，抽籤結果未得標者為候補得標人。 決標後，得標人之押標金不予發還，逕予抵充價款、租金、租賃擔保金或地上權權利金。	第八條　開標時，以投標價金最高價者為得標人。如最高價有二標以上時，以公開抽籤方式決定之，抽籤結果未得標者為候補得標人。 決標後，得標人之押標金不予發還，逕予抵充價款、租金、租賃擔保金或地上權權利金。	一、明定決標方式及押標金之處理方式。 二、參照內政部91年1月25日發布之「中央機關辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第7條規定訂定。	文字修正。
第九條　得標人未於規定期限內繳清應繳金額或簽訂契約者，除因不可歸責於得標人之事由，經本府准其展延期限者外，視為拋棄得標權	第九條　得標人未於規定期限內繳清應繳金額或簽訂契約者，除因不可歸責於得標人之事由，經本府准其展延期限者外，視為拋棄得標權	一、明定未得標人押標金之處理及得標人未於期限內辦妥貸款或自行繳足價款之處理方式。 二、參照內政部91年1月25日發布之「中央機關辦理區段	文字修正。

利，其已繳納之押標金不予退還，本府並得通知候補得標人遞補之。無候補得標人時，由次高價投標人照最高標價取得得標權，並限期繳納應繳納之金額；次高價投標人不**同意依**最高標價取得得標權或逾期**未**回應**時**，**由**本府重新公告辦理標售、標租或設定地上權。	利，其已繳納之押標金不予退還，本府並得通知候補得標人遞補之，無候補得標人時，由次高價投標人照最高標價取得得標權，並限期繳納應繳納之金額，如次高價投標人不願照最高標價取得得標權或逾期無回應者，本府應重新公告辦理標售、標租或設定地上權。	徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第8條規定訂定，並再明定得標人拋棄得標權利後之處理方式。	
第十條　決標後，未得標者之押標金應無息退還。但標價低於公告之標售、標租或地上權權利金底價者，所繳押標金不予退還。 得標人未在限期內辦妥貸款，亦未自行繳足價款者，視同放棄得	第十條　決標後，未得標者之押標金應無息退還。但標價低於公告之標售、標租或地上權權利金底價者，所繳押標金不予退還。 得標人未在限期內辦妥貸款，亦未自行繳足價款者，視同放棄得	一、參照內政部91年1月25日發布之「中央機關辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第9條規定訂定。 二、本市土地重劃大隊標售抵費地時，得標人未依限辦妥貸款或繳足價款，已繳之標售土地自備款沒收，悉數繳交	

標權利，已繳價款不予發還，悉數繳交臺北市實施平均地權基金。	標權利，已繳價款不予發還，悉數繳交臺北市實施平均地權基金。	臺北市公庫，為統一本府地政處標售土地作業，爰以明定。	
第十一條　辦理標售、標租或設定地上權，經公告招標二次無人投標或廢標者，得酌減底價，**重新**公告辦理標。**但**酌減數額不得逾底價百分之二十。 **重新**公告辦理標售、標租或設定地上權，仍無人投標或廢標**時**，得以**前次**公告之底價再行酌減至多百分之二十，並重行辦理標售、標租或設定地上權。	第十一條　辦理標售、標租或設定地上權，經公告招標二次無人投標或廢標者，得酌減底價，再行公告辦理標售、標租或設定地上權；酌減數額不得逾底價百分之二十。 經依前項重行公告辦理標售、標租或設定地上權，仍無人投標或廢標者，得以重行公告之底價再行酌減至多百分之二十，並重行辦理標售、標租或設定地上權。	參照內政部91年1月25日發布之「中央機關辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第10條規定，明定標售、標租或設定地上權酌減底價之依據。	文字修正。

第十二條　　設定地上權應依契約規定收取地租。	第十二條　　設定地上權應依契約規定收取地租。	考量區段徵收土地個別情形及市場競爭性，明定設定地上權地租計收標準，於辦理招標時以契約約定。	
第十三條　　本府應於標售土地之得標人繳清土地價款之日起三十日內核發權利移轉證明書，並提供申請登記所需文件，派員會同得標人申請土地所有權移轉登記。 **標售土地之**移轉面積以土地登記面積為準。但投標須知另有規定者，從其規定。 本府應於辦竣前項登記後十日內通知所有權人辦理	第十三條　　本府應於標售土地之得標人繳清土地價款之日起三十日內核發權利移轉證明書，並提供申請登記所需文件，派員會同得標人申請土地所有權移轉登記。移轉面積以土地登記面積為準。但投標須知另有規定者，從其規定。 本府應於辦竣前項登記後十日內通知所有權人辦理現況點交土地，製作點交紀錄。	一、明定得標人繳清土地價款後，土地所有權移轉之處理方式。 二、參照內政部 91 年 1 月 25 日發布之「中央機關辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第 12 條規定訂定。	酌作文字修正及項次調整。

現況點交土地，製作點交紀錄。 辦理土地所有權移轉登記及其他相關費用，應由得標人負擔。	第一項辦理土地所有權移轉登記及其他相關費用，應由得標人負擔。		
第十四條　標租土地得標人應於得標後三十日內，與**本府**簽訂租賃契約。 **標租土地**租賃契約書應載明下列事項： 一　雙方當事人。 二　土地坐落及面積。 三　租賃期限。 四　土地使用限制。 五　租金金額、繳款方式及期限。 六　租金調整方式。	第十四條　本府應於標租土地得標人得標後三十日內，與得標人簽訂租賃契約。 租賃契約書應載明下列事項： 一　雙方當事人。 二　土地坐落及面積。 三　租賃期限。 四　土地使用限制。 五　租金金額、繳款方式及期限。 六　租金調整方式。 七　未依約繳交租金	一、明定本市區段徵收土地辦理標租簽訂契約期限及契約書應載明事項。 二、參照內政部 91 年 1 月 25 日發布之「中央機關辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第 13 條規定訂定。	文字修正。

七　未依約繳交租金之處理方式。 八　租賃擔保金之調整及繳退方式。 九　租賃期滿後，土地返還及地上物處理方式。 十　保證人及其連帶保證責任。 十一　違約事項及罰則。 十二　特約事項。 標租土地之面積，應以土地登記簿記載之面積為準。 **<u>標租土地</u>**租賃契約簽訂後，雙方應會同向土地所在地之管轄法院辦理公證；本府並應以現況辦理點交，製作點交紀錄。	之處理方式。 八　租賃擔保金之調整及繳退方式。 九　租賃期滿後，土地返還及地上物處理方式。 十　保證人及其連帶保證責任。 十一　違約事項及罰則。 十二　特約事項。 標租土地之面積，應以土地登記簿記載之面積為準。 租賃契約簽訂後，雙方應會同向土地所在地之管轄法院辦理公證；本府並應以現況辦理點交，製作點交紀錄。得標人要求鑑界者，本府應		

得標人要求鑑界者，本府應會同辦理。 辦理公證、鑑界所需費用，應由得標人負擔。	會同辦理。 前項辦理公證、鑑界所需費用，應由得標人負擔。		
第十五條　標租土地承租人不得以本租約之租賃權作為設定權利質權或其他類似使用。 承租人不得要求就租賃土地設定地上權。	第十五條　標租土地承租人不得以本租約之租賃權作為設定權利質權或其他類似使用。 承租人不得要求就租賃土地設定地上權。	參酌最高法院 41 年台上字第 117 號判例意旨：土地法第 102 條所謂，聲請地上權之登記，係由當事人間以法律行為而設定，如契約無相反之約定，出租人應負與承租人同為聲請登記之義務。並參照本府常用契約範例中本市市有非公用基地租任契約第 17 條規定，明定本條以杜絕投標人循租賃方式達到設定地上權之目的。	
第十六條　標租土地租期屆滿或終止租約時，租賃關係消滅。	第十六條　標租土地租約租期屆滿或終止租約時，租賃關係消	明定租約屆滿或終止後之處理方式，及租賃擔保金返還之處理方式。	酌作文字修正及項次調整。

除契約另有規定外，承租人應依本府指定時間，將承租土地回復原狀點交本府。 **承租人**無賠償責任或給付義務者，其所繳租賃擔保金於點交後十日內無息返還承租人。	滅。除契約另有規定外，承租人應依本府指定時間，將承租土地回復原狀點交還本府。其無賠償責任或給付義務者，所繳租賃擔保金於點交後十日內無息返還承租人。		
第十七條　設定地上權得標人應於得標後三十日內，與**本府**簽訂設定地上權契約。 地上權契約書應載明下列事項： 一　雙方當事人。 二　土地坐落及面積。 三　地上權存續期間。	第十七條　本府應於設定地上權得標人得標後三十日內，與得標人簽訂設定地上權契約。地上權契約書應載明下列事項： 一　雙方當事人。 二　土地坐落及面積。 三　地上權存續期間。	一、明定本市區段徵收土地辦理設定地上權簽訂契約期限及契約書應載明事項。 二、參照內政部 91 年 1 月 25 日發布之「中央機關辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第 14 條規定訂定。	酌作文字修正及項次調整。

四　土地使用限制。 五　地上權移轉或設定他項權利之限制。 六　地上權權利金金額、繳款方式及期限。 七　地租金額、繳款方式及期限。 八　地租調整方式。 九　地上權消滅後，土地返還及地上物處理方式。 十　違約事項及罰則。 十一　特約事項。 設定地上權之土地面積，應以土地登記簿記載之面積為準。 地上權設定契約	四　土地使用限制。 五　地上權移轉或設定他項權利之限制。 六　地上權權利金金額、繳款方式及期限。 七　地租金額、繳款方式及期限。 八　地租調整方式。 九　地上權消滅後，土地返還及地上物處理方式。 十　違約事項及罰則。 十一　特約事項。 設定地上權土地之面積，應以土地登記簿記載之面積為準。 地上權設定契約		

簽訂後，由得標人會同本府申請地上權設定登記；地上權設定登記後，本府應以現況辦理點交，製作點交紀錄。得標人要求鑑界者，本府應會同辦理。 地上權設定登記、鑑界所需費用，應由得標人負擔。	簽訂後，由得標人會同本府申請地上權設定登記；地上權設定登記後，本府應以現況辦理點交，製作點交紀錄。得標人要求鑑界者，本府應會同辦理。 前項地上權設定登記、鑑界所需費用，應由得標人負擔。		
第十八條　地上權人不得讓與或以信託方式移轉地上權及其上建築改良物或以地上權或併同其上建築改良物（包括一切附屬設施）共同擔保設定他項權利。但契約另有規定者，從其	第十八條　地上權人不得讓與或以信託方式移轉地上權及其上建築改良物或以地上權或併同其上建築改良物（包括一切附屬設施）共同擔保設定他項權利。但契約另有規定者，從其	參照本市土地重劃大隊辦理本市南港區經貿段49及51地號土地設定地上權案例，明定地上權或併同其上建築改良物共同擔保設定他項權利之處理方式。	

規定。	規定。		
第十九條　租賃或設定地上權契約書應載明租賃或地上權存續期間，有下列情形之一者，**本府**得終止租約或撤銷地上權，其已繳之租金、租賃擔保金或權利金、地租不予退還。 一　承租人或地上權人未依約定繳交租金或地租金額達二年以上之總額。 二　承租人或地上權人未依都市計畫及其他法令規定使用土地。 三　承租人或地上	第十九條　租賃或設定地上權契約書應載明租賃或地上權存續期間，有下列情形之一者，得終止租約或撤銷地上權，其已繳之租金、租賃擔保金或權利金、地租不予退還。 一　承租人或地上權人未依約定繳交租金或地租金額達二年以上之總額。 二　承租人或地上權人未依都市計畫及其他法令規定使用土地。 三　承租人或地上	一、參照內政部91年1月25日發布之「中央機關辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第15條規定，於第一項明定得終止租約或撤銷地上權事項。 二、考量契約訂定之公平性及租賃或地上權存續期間，因法令、都市計畫變更致不能達到原租賃或設定地上權目的，屬不可究責於承租人或地上權人，於第二項明定租金、租賃擔保金及地租、權利金之計收及返還標準。	文字修正。

權人將土地或地上權出租或出借供他人建築使用。 四　其他可歸責於承租人或地上權人之事由，依法令規定或契約約定終止或撤銷租約或地上權設定契約。 因法令、都市計畫變更致不能達到原租賃或設定地上權之目的等不可歸責於承租人或地上權人之事由，**本府**得終止租約或撤銷地上權。承租人或地上權人已繳交之租金或權利金、地租應按契約存續期間計	權人將土地或地上權出租或出借供他人建築使用。 四　其他可歸責於承租人或地上權人之事由，依法令規定或契約約定終止或撤銷租約或地上權設定契約。 因法令、都市計畫變更致不能達到原租賃或設定地上權之目的等不可歸責於承租人或地上權人之事由，得終止租約或撤銷地上權。承租人或地上權人已繳交之租金或權利金、地租應按契約存續期間計算，溢		

算，溢繳部分及租賃擔保金應無息退還承租人或地上權人。	繳部分及租賃擔保金應無息退還承租人或地上權人。		
第二十條　本辦法自發布日施行。	第二十條　本辦法自發布日施行。	明定本辦法施行日期。	